



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΕΝ ΑΘΗΝΑΙΣ
ΤΗ 4 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 1976

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
307

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Περὶ τροποποιήσεως τῶν ἄρθρων 5 καὶ 6 τοῦ ἀπὸ 23-10-1928 Π.Δ/τος «περὶ καθορισμοῦ τῶν ὅρων καὶ περιορισμῶν τῆς ἐντὸς καὶ ἐκτὸς τῆς ζώνης τῶν πόλεων κ.λ.π.» διὰ τὴν ἀνέγερσιν οἰκοδομῶν πρὸς χρῆσιν κατοικίας.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ἔχοντες ὑπ' ὄψει τὰς διατάξεις τῶν ἄρθρων 9, 14 καὶ 17 τοῦ ἀπὸ 17-7-1923 Ν.Δ/τος «περὶ σχεδίων πόλεων, κομῶν κ.λ.π., ὡς μεταγενεστέρως ἐτροποποιήθησαν καὶ συνεπληρώθησαν, τοῦ Ν.Δ.8/1973 «περὶ Γενικοῦ Οἰκοδομικοῦ Κανονισμοῦ» ὡς ἐτροποποιήθη διὰ τοῦ Ν.Δ. 205/1974 (ΦΕΚ 363Α) καὶ δὴ τοῦ ἄρθρου 125 αὐτοῦ, τοῦ ἀπὸ 23-10-1959 Β.Δ/τος «περὶ μέτρων τινῶν διὰ τὴν ἀσφάλειαν τῆς Ὑπεραστικῆς Συγκοινωνίας» ὡς ἐτροποποιήθη μεταγενεστέρως, τοῦ ἀπὸ 1-6-1963 Β.Δ/τος «περὶ συμπληρώσεως τῆς παρ. 4 τοῦ ἄρθρου 1 τοῦ ἀπὸ 24-10-1962 κ.λ.π.» ὡς ἐτροποποιήθη μεταγενεστέρως, τοῦ Α.Ν. 395/1968 «περὶ τοῦ ὕψους τῶν οἰκοδομῶν καὶ τοῦ συστήματος τῆς ἐλευθέρως δομῆσεως» ὡς ἐτροποποιήθη μεταγενεστέρως, καὶ ἰδόντες τὴν ὑπ' ἀριθ. 777/1976 γνωμοδότησιν τοῦ Συμβουλίου Δημοσίων Ἔργων (Τμήμα Μελετῶν) ὡς καὶ τὴν ὑπ' ἀριθ. 628/1976 γνωμοδότησιν τοῦ Συμβουλίου τῆς Ἐπικρατείας, προτάσει τοῦ ἡμετέρου ἐπὶ τῶν Δημοσίων Ἔργων Ὑπουργοῦ, ἀπεφασίσαμεν καὶ διατάσσομεν :

Ἄρθρον 1.

Τροποποιῦνται ὡς ἐν τοῖς ἐπομένοις ἄρθροις 2 καὶ 3 οἱ ὅροι καὶ περιορισμοὶ δομῆσεως τῶν ἐντὸς καὶ ἐκτὸς τῶν ζωνῶν τῶν πόλεων ἀνεγειρομένων οἰκοδομῶν τῶν προοριζομένων ἐκ κατασκευῆς διὰ κατοικίαν οἱ καθορισθέντες δυνάμει τῶν ἄρθρων 5 καὶ 6 τοῦ ἀπὸ 23/10/1928 Π.Δ/τος «περὶ καθορισμοῦ τῶν ὅρων καὶ περιορισμῶν τῆς ἐντὸς καὶ ἐκτὸς τῆς ζώνης κ.λ.π. ἀνεγέρσεως οἰκοδομῶν» ὡς ταῦτα ἐτροποποιήθησαν μεταγενεστέρως.

Ἄρθρον 2.

Εἰς τὰς περιοχὰς περὶ ὧν τὰ διὰ τοῦ παρόντος τροποποιούμενα ἄρθρα 5 καὶ 6 τοῦ ἀπὸ 23/10/1928 Π.Δ/τος, ἐπιτρέπεται ἡ ἀνέγερσις οἰκοδομῶν προοριζομένων ἐκ κατασκευῆς μόνον διὰ κατοικίαν ὑπὸ τοὺς ἀκολουθοῦντας ὅρους καὶ περιορισμοὺς δομῆσεως :

1. α) Ἡ ἐλάχιστη ἐπιφάνεια τῶν οἰκοπέδων ὀρίζεται εἰς τέσσαρας χιλιάδας (4.000) μ²

β) Ἡ μέγιστη δυνατὴ κάλυψις τοῦ οἰκοπέδου δὲν δύναται νὰ ὑπερβαίῃ τὰ 200 μ² ἥτις εἶναι καὶ ἡ μέγιστη ἐπιτρεπτὴ συνολικὴ ἐπιφάνεια τῆς οἰκοδομῆς (ἄθροισμα ἐπιφανειῶν τῶν ὁρόφων) ἀνεξαρτήτως ἀριθμοῦ ὁρόφων καὶ ἀνεξαρτήτως τῆς τυχόν μείζονος ὑπὸ τῆς παραγράφου 1α τοῦ παρόντος ἄρθρου καθοριζομένης ἐπιφανείας τοῦ οἰκοπέδου.

γ) Ὁ μέγιστος ἀριθμὸς ὁρόφων τῶν οἰκοδομῶν ὀρίζεται εἰς δύο (2).

δ) Τὸ μέγιστον ἐπιτρεπόμενον ὕψος τῆς οἰκοδομῆς μετρούμενον ἀπὸ τοῦ πέριξ αὐτῆς ἐδάφους (φυσικοῦ ἢ διαμορφουμένου) καὶ ἐπὶ ἐκάστης ὀψείως ὀρίζεται διὰ μὲν τὴν μονόροφον οἰκοδομὴν εἰς τέσσαρα (4) μέτρα, διὰ δὲ τὴν διώροφον εἰς ἑπτὰ (7) μέτρα, μὴ συμπεριλαμβανομένης τῆς τυχόν στέγης.

Ἐὰν τὸ ἐδαφος εἶναι κεκλιμένον, οὐδὲν σημεῖον τῆς οἰκοδομῆς δύναται νὰ ὑπερβαίῃ τὸ μέγιστον ἐπιτρεπόμενον ὕψος καὶ πάντως εἰς οὐδὲν κατακόρυφον ἐπίπεδον δύναται νὰ ἐμπαύσσονται πλείονες τῶν δύο ὁρόφων.

Εἰς περίπτωσιν κεκλιμένου ἐδάφους, ἐπιτρέπεται ἡ διαμόρφωσις τοῦ οἰκοπέδου δι' ἀναλληματοειδῶν τοίχων ἢ πρανῶν, μεγίστου ὕψους ἐνὸς καὶ ἡμίσεος (1,50) μέτρων.

ε) Αἱ ἐλάχισται ἀποστάσεις τῆς οἰκοδομῆς ἀπὸ τὰ ὅρια τοῦ οἰκοπέδου ὀρίζονται εἰς δέκα πέντε (15) μέτρα.

2. α) Κατὰ παρέκκλισιν ἀπὸ τῆς προηγουμένης παραγράφου 1α τοῦ παρόντος ἄρθρου θεωροῦνται ἄρτια καὶ οἰκοδομήσιμα τὰ αὐτοτελῆ οἰκόπεδα τὰ ὑφιστάμενα κατὰ τὴν ἡμέραν δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος, τὰ ἔχοντα πρόσωπον ἐπὶ τῶν ἤδη νομίμως καθορισθεισῶν μέχρι τῆς ἡμέρας δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος ὁδῶν ὡς Διεθνῶν, Ἐθνικῶν, Ἐπαρχιακῶν, Δημοτικῶν ἢ Κοινοτικῶν, ὡς καὶ τὰ, ἐπὶ σιδηροδρομικῶν γραμμῶν ἐφ' ὅσον ἔχουν :

Ἐλάχιστον πρόσωπον	: εἴκοσι πέντε (25) μέτρα
Ἐλάχιστον βάθος	: τεσσαράκοντα (40) μέτρα
Ἐλάχιστον ἐμβαδόν	: δύο χιλιάδας (2.000) τ.μ.

β) Αἱ ἐλάχισται ἀποστάσεις τῆς οἰκοδομῆς ἀπὸ τὰ πλάγια καὶ τὸ ὀπίσθιον ὅρια τοῦ οἰκοπέδου ὀρίζονται εἰς ἑπτὰ (7) μέτρα.

γ) Κατὰ τὰ λοιπὰ ἐφαρμόζονται αἱ διατάξεις τῶν ἐδαφίων β, γ καὶ δ τῆς προηγουμένης παραγράφου 1.

3. α) Κατὰ παρέκκλισιν ἀπὸ τῆς παραγράφου 1α τοῦ παρόντος ἄρθρου θεωροῦνται ἄρτια καὶ οἰκοδομήσιμα τὰ αὐτοτελῆ οἰκόπεδα τὰ δημιουργηθέντα μετὰ τὴν δημοσίευσιν τοῦ ἀπὸ 24/10/1962 Β.Δ/τος (ΦΕΚ 142Δ) καὶ μέχρι τῆς ἰσχύος τοῦ ἀπὸ 3-9-1964 Β.Δ/τος (ΦΕΚ 141 Δ/64), τὰ ἔχοντα πρόσωπον ἐπὶ τῶν ἤδη νομίμως καθορισθεισῶν, μέχρι τῆς ἡμέρας δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος ὡς Διεθνῶν,

Ἑθνικῶν, Ἐπαρχιακῶν, Δημοτικῶν ἢ Κοινοτικῶν ὁδῶν, ὡς καὶ τὰ ἐπὶ σιδηροδρομικῶν γραμμῶν, ἐφ' ὅσον ἔχουν :

Ἐλάχιστον πρόσωπον : εἴκοσι (20) μέτρα.

Ἐλάχιστον βάθος : τριάκοντα πέντε (35) μέτρα.

Ἐλάχιστον ἐμβαδὸν : χίλια διακόσια (1.200) τ.μ.

β) Ἡ μεγίστη δυνατὴ κάλυψις τοῦ οἰκοπέδου, δὲν δύναται νὰ ὑπερβαίῃ τὰ 150 μ.τ.

Ἡ συνολικὴ ἐπιφάνεια τῆς μονορόφου ἢ διωρόφου οἰκοδομῆς, δὲν δύναται νὰ ὑπερβῇ τὰ ἑκατὸν πενήτηκοντα (150) μ.τ. (ἄθροισμα ἐπιφανειῶν τῶν δύο ὁρόφων).

γ) Αἱ ἐλάχισται ἀποστάσεις τῆς οἰκοδομῆς ἀπὸ τὰ πλάγια καὶ ὀπίθιον ὅρια τοῦ οἰκοπέδου ὀρίζονται εἰς πέντε (5) μέτρα.

δ) Κατὰ τὰ λοιπὰ ἐφαρμόζονται αἱ διατάξεις τῶν ἐδαφίων γ καὶ δ τῆς παραγράφου 1 τοῦ ἄρθρου 2 τοῦ παρόντος.

4. α) Κατὰ παρέκκλισιν ἀπὸ τῆς παραγράφου 1α τοῦ ἄρθρου 2 τοῦ παρόντος θεωροῦνται ἄρτια καὶ οἰκοδομήσιμα τὰ αὐτοτελῆ οἰκοπέδα τὰ δημιουργηθέντα μέχρι τῆς ἰσχύος τοῦ ἀπὸ 24/10/1962 Β.Δ/τος (ΦΕΚ 142/62), τὰ κείμενα ἐπὶ τῶν ἤδη νομίμως καθορισθεισῶν μέχρι τῆς ἡμέρας δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος, ὡς Διεθνῶν, Ἑθνικῶν, Ἐπαρχιακῶν, Δήμοτικῶν ἢ Κοινοτικῶν ὁδῶν, ὡς καὶ τὰ ἐπὶ σιδηροδρομικῶν γραμμῶν ἐφ' ὅσον ἔχουν :

Ἐλάχιστον πρόσωπον : δέκα (10) μέτρα.

Ἐλάχιστον βάθος : δέκα πέντε (15) μέτρα.

Ἐλάχιστον ἐμβαδὸν : ἑπτακόσια πενήτηκοντα (750) μέτρα τετρ.

β) Ἡ μεγίστη δυνατὴ κάλυψις τοῦ οἰκοπέδου, δὲν δύναται νὰ ὑπερβῇ τὰ 100 μ.τ.

Ἡ συνολικὴ ἐπιφάνεια τῆς μονορόφου ἢ διωρόφου οἰκοδομῆς, δὲν δύναται νὰ ὑπερβῇ τὰ ὡς ἄνω 100 μ² (ἄθροισμα ἐπιφανειῶν τῶν δύο ὁρόφων).

γ) Αἱ ἐλάχισται ἀποστάσεις τῆς οἰκοδομῆς ἀπὸ τὰ πλάγια καὶ ὀπίθιον ὅρια τοῦ οἰκοπέδου ὀρίζονται εἰς 2,50 μ.

δ) Κατὰ τὰ λοιπὰ ἐφαρμόζονται αἱ διατάξεις τῶν ἐδαφίων γ καὶ δ τῆς παραγράφου 1 τοῦ παρόντος ἄρθρου 2.

Ἄρθρον 3.

1. Ἡ θέσις τῆς προσόψεως τῶν οἰκοδομῶν τῶν ἀνεγειρομένων ἐπὶ τῶν οἰκοπέδων τῶν ἐχόντων πρόσωπον ἐπὶ μὲν τῶν Διεθνῶν, Ἑθνικῶν, Ἐπαρχιακῶν, Δημοτικῶν ἢ Κοινοτικῶν ὁδῶν, καθορίζεται διὰ τοῦ ἀπὸ 23-10-1959 Β.Δ/τος «περὶ μέτρων τινῶν διὰ τὴν ἀσφάλειαν τῆς ὑπεραστικῆς συγκοινωνίας» ὡς τοῦτο ἐτροποποιήθη μεταγενεστέρως, ἐπὶ δὲ τῶν σιδηροδρομικῶν γραμμῶν διὰ τοῦ ἀπὸ 1/6/1963 Β.Δ. «περὶ συμπληρώσεως τῆς παρ. 4 τοῦ ἄρθρου 1 τοῦ 24/10/62 Β.Δ. κ.λ.π.» (ΦΕΚ 90Δ/1963) ὡς τοῦτο ἐτροποποιήθη μεταγενεστέρως.

2. Εἰς οὐδεμίαν περίπτωσιν ἡ οἰκοδομὴ δύναται νὰ ὑπερβῇ τό, α κατὰ τὴν παρ. 1δ τοῦ ἄρθρου 2 ὁριζόμενον μέγιστον

ὑψος ἔστω καὶ ἂν κατασκευασθῇ ἐπὶ ἐλευθέρως ἱσταμένων στύλων (PILOTIS).

3. Ἀπαγορεύεται ἡ ἀνέγερσις ἀνεξαρτήτου βοηθητικοῦ κτίσματος ἐντὸς τοῦ οἰκοπέδου.

4. Ὑπεράνω τοῦ ἀνωτάτου ὕψους τῶν οἰκοδομῶν ἀπαγορεύεται οἰαδήποτε κατασκευή, πλὴν τῆς τυχόν στέγης, στηθαίων συμπαγῶν ἢ ὄχι καὶ καπνοδόχων.

5. Πᾶσα διάταξις ἀντικειμένη εἰς τὸ παρὸν Διάταγμα καταργεῖται.

Ἄρθρον 4.

Οἰκοδομαὶ (πολυκατοικίαι) ἢ ὁμάδες κατοικιῶν ἀνεγερθεῖσαι ἢ ἀνεγειρόμεναι μέχρι τῆς δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος κατὰ παράβασιν τῶν διατάξεων τῶν ἄρθρων 5 καὶ 6 (παραγρφοὶ 1 καὶ 3) ἐν συνδυασμῷ πρὸς τὴν παρ. 4 τοῦ ἄρθρου 8 τοῦ ἀπὸ 23/10/1928 Π.Δ/τος, δύναται νὰ παραμείνουν, ἐφ' ὅσον ἀνταποκρίνονται κατὰ περίπτωσιν πρὸς πᾶσαν ἀπαιτήσιν, ἐξασφαλίζουσαν συνθήκας ὑγιεινῆς, ἀσφαλείας αἰσθητικῆς, ἥτοι ἐφ' ὅσον.

1. Κατασκευασθῇ ἐγκατάστασις βιολογικοῦ καθαρισμοῦ, ἢ τοῦλάχιστον διωχέτευσις τῶν λυμμάτων εἰς στεγανὰς δεξαμενὰς διαλυτοποιήσεως καὶ ἐξατμοδιαπνοῆς (PLATEAUX - ABSORBANTS).

2. Ἐξασφαλισθῇ ἡ κυκλοφορικὴ σύνδεσις αὐτῶν μετὰ τῶν πρὸ τῶν ιδιοκτησιῶν ὁδῶν.

3. Ἀποκτήσουν τὰ συγκροτήματα στοιχειώδη πολεοδομικὴν διαμόρφωσιν.

4. Βελτιωθῇ κατὰ τὸ δυνατόν ἡ Ἀρχιτεκτονικὴ ἐμφάνισις τῶν κτιρίων (κατὰ τὰς ὑποδείξεις τῆς Ἐπιτροπῆς Ἑνασκήσεως Ἀρχιτεκτονικοῦ Ἐλέγχου).

5. Δενδροφυτευθῇ ὁ περιβάλλον χωρὸς, δι' ὑψηλῶν φυτειῶν.

Ἡ μελέτη πρὸς ἐξασφάλισιν τῶν ὡς ἄνω ἀπαιτήσεων ἐγκρίνεται, κατὰ περίπτωσιν, δι' ἀποφάσεως τοῦ Ὑφυπουργοῦ Δημ. Ἔργων καὶ μετὰ γνώμην τοῦ Συμβουλίου Δημοσίων Ἔργων, κατόπιν αἰτήσεως τῶν ἐνδιαφερομένων, συνοδευμένης ὑπὸ τῶν κατὰ τὰ ἀνωτέρω ἀπαιτουμένων σχετικῶν ἐγκρίσεων ἐκ μέρους τῶν ἀρμοδίων Ὑπηρεσιῶν, τῆς ἐν λόγῳ ἐγκρίσεως τῆς μελέτης ἀποτελούσης ἀπαραίτητον προϋπόθεσιν διὰ τὴν ἐν συνεχείᾳ λήψιν ἀδείας ἀπὸ τὴν οἰκίαν πολεοδομικὴν Ὑπηρεσίαν.

Ἡ ἰσχὺς τοῦ παρόντος Δ/τος ἀρχεῖται ἀπὸ τῆς ἡμέρας δημοσιεύσεως του εἰς τὴν Ἐφημερίδα τῆς Κυβερνήσεως.

Εἰς τὸν αὐτὸν ἐπὶ τῶν Δημοσίων Ἔργων Ὑπουργὸν ἀνατίθεμεν τὴν δημοσίευσιν καὶ ἐκτέλεσιν τοῦ παρόντος Διατάγματος.

Ἐν Ἀθήναις τῇ 28 Σεπτεμβρίου 1976

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Δ. ΤΣΑΤΣΟΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ἜΡΓΩΝ
ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΣ ΣΤΡΑΤΟΣ